

Breves considerações sobre os deveres pré-contratuais de informação na Diretiva do Crédito Hipotecário

Sónia Moreira*

Resumo: O presente texto, após um enquadramento geral sobre as razões que levaram o legislador da União Europeia a criar a Diretiva do Crédito Hipotecário (Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014) e de uma breve referência aos seus traços gerais, visa analisar sumariamente os deveres pré-contratuais de informação nela previstos, cuja função é proteger o consumidor/mutuário, tentando suprir a sua iliteracia financeira, ao mesmo tempo que tem em vista assegurar a coerência das legislações dos diferentes Estados-Membros da União e a livre circulação de serviços financeiros.

Palavras-chave: Deveres pré-contratuais de informação – Diretiva do Crédito Hipotecário

Abstract: The present text, after a general view about the reasons that took the UE legislator to create the Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014) and a brief reference to its general topics, intends to summarily analyse the precontractual duties of disclosure established in it, whose function is to protect the consumer/borrower by attempting to compensate his financial illiteracy, and at the same time ensure the coherence of the legislation in the different States of the UE and the free circulation of financial services.

Keywords: Precontractual duties to disclosure – Mortgage Credit Directive 2014/17/EU

Sumário:

1. Enquadramento geral; 2. Traços gerais da Diretiva do Crédito Hipotecário; 3. Os deveres pré-contratuais de informação consagrados na Diretiva; 3.2. Informações na comunicação comercial e na publicidade; 3.2. Informações gerais; 3.3. Informação pré-contratual; 3.4. Informação relativa aos intermediários de crédito e aos representantes nomeados; 4. Conclusão

* Professora Auxiliar da Escola de Direito da Universidade do Minho.

1. Enquadramento geral

Como sabemos, a atual crise financeira surgiu em grande medida associada à quebra da “bolha imobiliária”. Durante um lapso de tempo considerável, o crédito à habitação foi concedido por diversas instituições sem que estas tivessem acautelado devidamente a concessão do seu crédito, nomeadamente, verificando a solvabilidade dos mutuários de forma rigorosa; os mutuários foram, por sua vez, incentivados a contrair empréstimos para aquisição de habitação sem conhecer devidamente os produtos a que se vinculavam, ou, pelo menos, sem avaliar devidamente os riscos a que se expunham. O Considerando 3 da Diretiva 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação – doravante designada por Diretiva do Crédito Hipotecário e que aqui nos propomos brevemente analisar – refere precisamente “o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado” e o facto de este comportamento poder “minar os alicerces do sistema financeiro, provocando desconfiança entre todas as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves”¹. Assim é e assim foi, como sabemos, verificada a situação difícil de muitas famílias, que se viram a braços com a impossibilidade de cumprir as obrigações decorrentes dos seus mútuos bancários, tendo de entregar a sua casa de habitação para venda coerciva, a fim de liquidar a dívida contraída².

Este fenómeno não é exclusivo de Portugal e nem sequer da União Europeia (UE), mas tem nesta um peso significativo. Na verdade, o Livro Verde da Comissão Europeia sobre o crédito hipotecário na União, de 2005³, refere que “a Comissão está plenamente

¹ Esta Diretiva encontra-se publicada no *Jornal Oficial da União Europeia* de 28.02.2014, disponível para consulta em <http://eur-lex.europa.eu/homepage.html>.

² O legislador português, em resposta a estas situações, fez sair uma série de diplomas que visam promover a prevenção de situações de incumprimento de créditos (nomeadamente através da determinação da criação, por cada instituição de crédito, de um Plano de Ação para o Risco de Incumprimento – PARI) e a regularização extrajudicial de situações de incumprimento (definindo um Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento – PERSI), nos termos do Decreto-Lei n.º 227/2012, de 25 de outubro, bem como um regime extraordinário de proteção dos devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil, nos termos da Lei n.º 58/2012, de 9 de novembro. Todos estes diplomas se encontram disponíveis para consulta no Portal do Cliente Bancário do Banco de Portugal (www.clientebancariobportugal.pt), no Portal Todos Contam (www.todoscontam.pt) e no Portal do Consumidor da Direção-Geral do Consumidor (www.consumidor.pt). Para uma síntese dos principais direitos e deveres dos clientes bancários, incluindo uma compilação desta legislação, v. BANCO DE PORTUGAL, *Prevenção e Gestão do Incumprimento de Contratos de Crédito Celebrados com Clientes Bancários Particulares*, Lisboa, 2013, disponível em www.clientebancariobportugal.pt.

³ O Livro Verde da Comissão das Comunidades Europeias sobre o crédito hipotecário na União Europeia foi uma das ferramentas utilizadas pela Comissão para avaliar a necessidade de intervenção nos mercados de crédito hipotecário à habitação no espaço da União Europeia, nomeadamente com vista a um reforço da integração dos serviços financeiros a nível da UE. Cfr. COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

ciente da importância e do impacto da concessão de empréstimos hipotecários na economia da UE⁴: em primeiro lugar, a aquisição de um imóvel para habitação é “o compromisso financeiro mais significativo de todos os incorridos pela maioria dos agregados familiares da UE”; em segundo, existe uma relação muito estreita entre a economia e o crédito hipotecário, “nomeadamente em mercados hipotecários flexíveis, uma vez que uma ligeira alteração das taxas de juro pode ter um efeito significativo nos orçamentos das famílias e a nível do seu poder de compra. Tal pode ter um impacto importante sobre os devedores, com potenciais repercussões, positivas ou negativas, sobre o nível das suas despesas e dos seus activos”⁵. O Livro Branco sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da UE, que se lhe seguiu em 2007, considerou que, atendendo a que os saldos em dívida dos créditos hipotecários rondavam já os 47% do Produto Interno Bruto da UE⁶, era fundamental a integração do mercado do crédito hipotecário para um funcionamento mais eficaz do sistema financeiro e para a economia da UE⁷, apontando orientações políticas neste sentido. No culminar deste processo, dando conta de que existem diferenças substanciais no regime do crédito hipotecário nos diversos Estados-Membros da União, diferenças essas que criam obstáculos à livre circulação de serviços financeiros⁸ e que, portanto, é necessário eliminar, encontramos a presente Diretiva sobre o crédito hipotecário⁹.

2. Traços gerais da Diretiva do Crédito Hipotecário

A Diretiva em análise visa criar um enquadramento regulamentar na área do crédito hipotecário, com vista ao desenvolvimento de “um mercado interno [...] com um elevado nível de proteção dos consumidores na área dos contratos de crédito [para aquisição] de imóveis”, onde os consumidores possam confiar na atuação responsável

Livro Verde – O crédito hipotecário na UE, Bruxelas, 19.07.2005, p. 3, disponível para consulta e download em <http://eur-lex.europa.eu>.

⁴ *Ibidem*.

⁵ *Idem*, p. 5.

⁶ Sendo que em 2008 já se encontrava próximo dos 50%. V. PEDRO AZEREDO DUARTE, «Crédito para habitação», disponível em <http://www.mirandalawfirm.com/uploadedfiles/73/31/0003173.pdf>, consultado em 26.01.2015.

⁷ Cfr. COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS, *Livro Branco – sobre a integração dos mercados de crédito hipotecário da EU*, Bruxelas, 18.12.2007, p. 2, disponível para consulta e download em <http://eur-lex.europa.eu>.

⁸ Cfr. Considerando 2 da Diretiva do Crédito Hipotecário.

⁹ No sentido de que a Diretiva em análise “nasce do propósito de criação de um mercado único de crédito hipotecário”, v. VERÓNICA FERNÁNDEZ, *A Nova Diretiva Europeia sobre Crédito Hipotecário*, p. 1, disponível para consulta em http://www.servulo.com/xms/files/publicacoes/Updates_2014/Update_FinGov_VF_A_nova_diretiva_europeia_sobre_credito_hipotecario_19_05_2014.pdf (consultado em 27.01.2015, às 15:24h).

das entidades intervenientes na concessão do crédito¹⁰. Assim, o seu âmbito de aplicação, nos termos do art. 3.º, são os contratos de crédito garantidos por hipoteca (ou garantia semelhante) sobre imóveis de habitação e contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a aquisição ou a manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projetados¹¹ celebrados com consumidores¹².

A proteção dos consumidores passa, necessariamente, pelo fornecimento de adequada informação contratual e pré-contratual, fidedigna, de forma a suprir a iliteracia financeira do mutuário médio¹³. Assim, as normas relativas à informação pré-contratual serão “objeto de harmonização máxima” (nomeadamente, através da adoção de uma ficha de informação normalizada europeia – FINE), bem como as normas relativas ao cálculo da Taxa Anual Efetiva Global (TAEG)¹⁴. Para garantir a coerência no seio da legislação da União e, como tal, a segurança jurídica, a Diretiva remete para as definições essenciais e para os conceitos-chave já utilizados em sede da Diretiva 2008/48/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008, relativa a contratos de crédito aos consumidores, instando os Estados-Membros a proceder à respetiva transposição, utilizando a mesma terminologia¹⁵.

Apesar disso, a Diretiva não deixa de afirmar que é importante ter em conta as especificidades dos contratos de crédito para aquisição de imóveis relativamente aos contratos de crédito ao consumo em geral (e mesmo relativamente a outros serviços

¹⁰ Cfr. Considerando 5 da Diretiva.

¹¹ Portanto, aplica-se “aos créditos garantidos por bens imóveis, independentemente da finalidade do crédito, aos contratos de refinanciamento e a outros contratos de crédito cuja finalidade seja permitir que um proprietário ou comproprietário mantenha direitos de propriedade sobre edifício ou terreno, e aos créditos que sejam utilizados para aquisição de um imóvel”, bem como “aos créditos garantidos para realização de obras em imóveis de habitação”. Cfr. Considerando 15 da Diretiva. O n.º 2 do art. 3.º da Diretiva exclui vários outros contratos do seu âmbito de aplicação, devido às suas especificidades. ISABEL MENÉRES CAMPOS explica que se trata de contratos que não correspondem ao tradicionalmente chamado “crédito à habitação”; acrescenta, ainda, que os contratos de crédito não garantidos por hipoteca para realização de obras, ainda que superiores a 75 000 EUR, caberão já na alçada da Diretiva 2008/48/CE, relativa ao crédito ao consumo. ISABEL MENÉRES CAMPOS, «Primeiras notas sobre a nova directiva do crédito à habitação», in *Manual de Direito da União Europeia*, ainda no prelo.

¹² Como sendo “as pessoas singulares que atuam fora do âmbito da sua atividade comercial, empresarial ou profissional”, nos termos do Considerando 12; o Considerando 14, apesar de referir que os Estados-Membros apenas são obrigados a transpor a Diretiva relativamente a contratos celebrados com consumidores, permite-lhes aplicá-la também a outros domínios.

¹³ Ainda assim, há autores que entendem que a mera colocação de informação à disposição do consumidor não é suficiente para o impedir de tomar más decisões no que toca à aquisição de produtos financeiros e que defendem que a legislação europeia sobre crédito ao consumo, tal como está concebida, não é suficiente para proteger o consumidor que, em regra, sofre de iliteracia financeira. Sobre estas questões V. VANESSA MAK/ JURGEN BRASPENNING, «*Errare humanum est*: Financial Literacy in European Consumer Credit Law», in *J Consum Policy*, n.º 35, 2012, pp. 307 a 332 (artigo publicado em regime de acesso livre em *Springerlink.com*).

¹⁴ Por esta via, a Diretiva visa criar um verdadeiro mercado interno com um nível elevado de proteção dos consumidores no âmbito do crédito hipotecário. Cfr. Considerando 7 e Considerando 49.

¹⁵ Cfr. Considerando 19.

financeiros prestados a consumidores e regidos pela Diretiva 2002/65/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de setembro de 2002¹⁶). Assim, atendendo à importância do compromisso financeiro assumido pelo mutuário de um crédito hipotecário, entende que não será possível a comunicação de informação pré-contratual após a celebração do contrato, ao contrário do que sucede na Diretiva 2002/65/CE; o material publicitário e a informação pré-contratual personalizada deverão incluir advertências de risco específicas e adequadas¹⁷, verificando-se, ainda, um reforço das informações a prestar ao mutuário, como iremos explorar de seguida.

A Diretiva regulamenta, também, uma série de deveres a cargo dos intervenientes na concessão de crédito, nomeadamente no que toca à avaliação da solvabilidade dos mutuários. Assim, nos termos do art. 18.º, n.º 5, alínea *a*), da Diretiva, o mutuante só poderá disponibilizar o crédito ao consumidor se o resultado da avaliação da sua solvabilidade indicar que é provável que consiga cumprir as obrigações decorrentes do contrato de crédito a celebrar. Relevante para a concessão do crédito será, então, não só o valor do imóvel hipotecado como garantia de pagamento da dívida contraída, como também a capacidade do devedor para, efetivamente, proceder ao cumprimento das obrigações que assumiu¹⁸. Ainda que o valor do imóvel seja superior ao da dívida, tal não deverá ser suficiente para a concessão do crédito, salvo se se tratar de um crédito para construção ou realização de obras no imóvel (cfr. art. 18.º, n.º 3). Além disso, para garantir que os funcionários da instituição de crédito não caiam na tentação de celebrar contratos de crédito sem a devida consideração da solvabilidade do mutuário, o art. 7.º da Diretiva impõe aos Estados-Membros que assegurem que as políticas de remuneração do pessoal responsável pela avaliação de solvabilidade não ponham em causa os seus deveres de atuar de forma honesta, leal, transparente e profissional, adotando medidas para evitar conflitos de interesse, como, por exemplo, a proibição da remuneração destes funcionários através do recurso a comissões por cada contrato de crédito celebrado¹⁹. Uma avaliação da solvabilidade positiva não implica a obrigação do

¹⁶ Embora assuma que a presente Diretiva do Crédito Hipotecário vem complementar a Diretiva 2002/65/CE. Cfr. Considerando 21.

¹⁷ Cfr. Considerando 22.

¹⁸ Sendo certo que, para se proceder à avaliação da capacidade e propensão do consumidor para reembolsar o crédito, deverá ter-se em conta, nomeadamente, outras despesas regulares, dívidas, outros compromissos financeiros, rendimentos, poupanças e ativos. Cfr. Considerando 55.

¹⁹ VERÓNICA FERNÁNDEZ entende que, em Portugal, esta possibilidade só será de aplicar aos casos em que o profissional em causa não responda pessoalmente pela má avaliação que fez do risco inerente à celebração de um contrato de crédito; nos casos em que assim for, o requisito da Diretiva já estará cumprido, pois o nosso Estado já terá assegurado uma medida destinada a evitar conflitos de interesse, evitando a assunção de riscos para além daqueles que a instituição em causa poderá tolerar. VERÓNICA FERNÁNDEZ, *A Nova Diretiva Europeia sobre Crédito Hipotecário*, cit., p. 4.

mutuante de conceder o crédito²⁰; por outro lado, também “não deverá implicar a transferência para o mutuante da responsabilidade pelo subsequente incumprimento por parte do consumidor das suas obrigações decorrentes do contrato de crédito”²¹.

Outra questão importante é a da avaliação dos imóveis que servirão de garantia ao crédito. A Diretiva determina, no seu art. 19.º, que os Estados-Membros deverão assegurar o desenvolvimento de normas fidedignas, exigindo que os avaliadores internos e externos tenham competência profissional e sejam independentes em relação ao processo de negociação e contratação de crédito, de forma a elaborarem avaliações imparciais e objetivas.

Nos termos do art. 12.º, n.º 1, a Diretiva determina também que os Estados-Membros proibirão as vendas associadas obrigatórias, embora possam prever uma série de exceções (art. 12.º, n.º 2), como a possibilidade de os mutuantes exigirem ao consumidor, um membro da sua família ou alguém que lhe seja próximo, que abra ou mantenha uma conta de pagamento ou de poupança para que possa proceder ao reembolso do capital do crédito e dos seus juros ou para constituir uma garantia suplementar para o mutuante, em caso de incumprimento²². Os Estados-Membros podem, ainda, autorizar vendas associadas obrigatórias, caso o mutuante consiga demonstrar à sua autoridade competente que os produtos propostos na venda associada obrigatória não são disponibilizados separadamente e resultam num claro benefício para os consumidores, se se tiver devidamente em conta a disponibilidade e os preços dos produtos em causa existentes no mercado (art. 12.º, n.º 3). Quanto às apólices de seguro, os Estados-Membros podem autorizar que os mutuantes as exijam aos consumidores, mas aqueles terão

²⁰ Cfr. Considerando 57.

²¹ Considerando 56. ISABEL MENÉRES CAMPOS refere este como “um ponto importante, considerando a ideia que, nos últimos tempos, se tem tentado passar de que os bancos deveriam ser responsabilizados pelo incumprimento dos mutuários, o que naturalmente contraria todas as regras e princípios em matéria de cumprimento e incumprimento das obrigações vigentes no nosso país”. ISABEL MENÉRES CAMPOS, «Primeiras notas sobre a nova directiva do crédito à habitação», *cit.* Relativamente ao problema do incumprimento das obrigações assumidas pelo mutuário, *v.* ainda, por exemplo, ISABEL MENÉRES CAMPOS, «Comentário à (muito falada) sentença do Tribunal Judicial de Portalegre de 4 de Janeiro de 2012», in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 38, 2012, pp. 3 a 13; MAFALDA MIRANDA BARBOSA/DIOGO DUARTE DE CAMPOS, «A Decisão do Tribunal de Portalegre, 4 de Janeiro de 2012: Breve Anotação», in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, vol. LXXXVIII, Tomo I, 2012, pp. 379 e ss.; CARLA INÊS BRÁS CÂMARA, «A aquisição da propriedade do bem hipotecado pelo credor e a questão da satisfação (integral ou parcial) do crédito», in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor José Lebre de Freitas*, Vol. I, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, pp. 645 e ss.

²² As outras exceções são as seguintes: “[a]dquirir ou manter um produto de investimento ou um produto de poupança-reforma de cariz privado que, tendo o objetivo principal de garantir um rendimento na reforma, sirva também para constituir uma garantia suplementar para o mutuante em caso de incumprimento, para reembolsar o capital do crédito, pagar os juros do crédito ou para juntar recursos a fim de obter o crédito; [...] [c]elebre um contrato de crédito autónomo conjuntamente com um contrato de crédito de investimento partilhado (*shared equity credit agreement*) a fim de obter o crédito”.

de aceitar as apólices de seguros que os consumidores contratem com terceiros, desde que estas tenham um nível de garantia equivalente ao da apólice proposta pelo mutuante (art. 12.º, n.º 4²³).

Para terminar esta breve referência à Diretiva em geral, é de destacar, ainda, a regulamentação da figura do chamado “intermediário de crédito”. Trata-se de uma figura que não age na qualidade de mutuante ou notário e que vem, mediante remuneração, propor, prestar assistência ou mesmo celebrar contratos de crédito em nome do mutuante (art. 4.º, n.º 5). Esta figura não se encontra ainda regulamentada em Portugal (como, aliás, sucede em vários Estados-Membros), pelo que, neste ponto, a transposição da Diretiva trará novidades ao nosso ordenamento jurídico, nomeadamente criando um quadro legislativo que venha estabelecer critérios adequados para o exercício desta atividade profissional (designadamente a nível das suas qualificações e experiência profissional²⁴), exigindo que estes intermediários sejam autorizados pelas entidades competentes a exercer a sua atividade profissional e que esta seja segurada relativamente a danos causados por negligência (arts. 29.º e ss. da Diretiva).

3. Os deveres pré-contratuais de informação consagrados na Diretiva

A presente Diretiva dispõe, no seu Capítulo 4, sobre informações e práticas anteriores à celebração de contratos de crédito.

3.1. Informações na comunicação comercial e na publicidade

O art. 10.º começa por dispor que os Estados-Membros exijam que “quaisquer comunicações comerciais de publicidade sobre contratos de crédito sejam leais, claras e não enganosas”, proibindo “em especial, qualquer formulação que possa criar falsas expectativas nos consumidores quanto à disponibilização ou ao custo de um crédito”. Esta norma geral, aplicável à comunicação comercial e à publicidade, não é novidade no nosso ordenamento jurídico, uma vez que os arts. 10.º e 11.º do nosso Código da

²³ O Considerando 25 explica que se justifica que os mutuantes possam exigir ao consumidor que segure o crédito para garantir o seu reembolso, mas que deve ser-lhe deixada a possibilidade de escolher a sua própria seguradora, desde que a sua apólice de seguro tenha um nível de garantia equivalente da apólice proposta pelo mutuante.

²⁴ Nos termos do art. 9.º da Diretiva, os Estados-Membros terão de assegurar que os mutuantes, os intermediários de crédito e os representantes nomeados exijam que o seu pessoal possua um nível adequado de conhecimentos e competências para exercer as suas atividades, estabelecendo requisitos mínimos e assegurando que as autoridades competentes procedem à devida fiscalização do cumprimento destes.

Publicidade consagram, precisamente, o princípio da veracidade e a proibição da publicidade enganosa. No entanto, a Diretiva veio deixar muito claro que há uma série de informações que devem ser veiculadas de imediato através da publicidade. Assim, caso a publicidade em causa indique uma taxa de juro ou valores relativos ao custo do crédito para o consumidor, terá de incluir a informação normalizada exigida no art. 11.º, n.º 2, para que os consumidores possam comparar anúncios²⁵:

a) A identidade do mutuante ou, se for caso disso, do intermediário de crédito ou do representante nomeado;

b) Se for caso disso, que os contratos de crédito serão garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada no Estado-Membro sobre imóveis de habitação ou por um direito relativo a imóveis de habitação;

c) A taxa devedora, indicando se é fixa, variável ou uma combinação de ambas, juntamente com a indicação dos encargos eventualmente incluídos no custo total do crédito para o consumidor;

d) O montante total do crédito;

e) A TAEG, que deve ser indicada na publicidade de modo, pelo menos, tão destacado como o de qualquer taxa de juro;

f) Se for caso disso, a duração do contrato de crédito;

g) Se for caso disso, o montante das prestações;

h) Se for caso disso, o montante total imputado ao consumidor;

i) Se for caso disso, o número de prestações;

j) Se for caso disso, uma advertência relativa ao facto de as eventuais flutuações da taxa de câmbio poderem afetar o montante imputado ao consumidor.

Além disso, a Diretiva obriga os Estados-Membros a determinarem que estas menções obrigatórias na publicidade sejam feitas através da adoção de um exemplo representativo (art. 11.º, n.º 3). Adicionalmente, caso a celebração do contrato de crédito obrigue também à celebração de um contrato relativo a um serviço acessório (como um seguro, o que é muito comum), sem que os seus custos possam determinar-se antecipadamente, esta obrigação também deve constar da publicidade, de forma clara e destacada, em conjunto com a TAEG (art. 11.º, n.º 4). A Diretiva deixa, ainda, ao critério dos Estados-Membros a determinação ou não da inclusão na publicidade de advertências sobre os riscos inerentes aos contratos de crédito (art. 11.º, n.º 6).

²⁵ Assim se protegendo o consumidor contra práticas desleais ou enganosas. Cfr. Considerando 37.

3.2. Informações gerais

Para além da informação que deve ser veiculada na publicidade, a Diretiva estabelece que os Estados-Membros deverão determinar que os mutuantes (ou os intermediários de crédito vinculados²⁶ ou os seus representantes nomeados) disponibilizarão obrigatoriamente e em permanência uma série de informações gerais aos consumidores em suporte de papel, noutro suporte duradouro ou em formato eletrónico (art. 13.º). Trata-se, portanto, de informações que devem permanecer disponíveis para consulta por qualquer interessado a qualquer momento, independentemente de se encontrarem em curso negociações para a conclusão de um contrato de crédito. Desta forma, será possível aos consumidores comparar as condições oferecidas em geral pelas diversas instituições e decidir “com pleno conhecimento de toda a gama de produtos de crédito oferecidos”, bem como das suas principais características²⁷.

O art. 13.º, n.º 1, determina: “As referidas informações gerais devem incluir pelo menos o seguinte:

- a) A identidade e o endereço geográfico do prestador das informações;
- b) As finalidades para as quais o crédito pode ser utilizado;
- c) Os tipos de garantias, incluindo, se for caso disso, a possibilidade de a garantia se situar num Estado-Membro diferente;
- d) A eventual duração dos contratos de crédito;
- e) Os tipos de taxa devedora disponível, indicando se a mesma é fixa, variável ou uma combinação de ambas, acompanhada de uma breve descrição das características da taxa fixa e da taxa variável, incluindo as respetivas implicações para o consumidor;
- f) Caso sejam disponibilizados empréstimos em moeda estrangeira, a indicação da ou das moedas estrangeiras, incluindo uma explicação das implicações para o consumidor, caso o crédito seja denominado em moeda estrangeira²⁸;
- g) Um exemplo representativo do montante total do crédito, do custo total do crédito para o consumidor, do montante total imputado ao consumidor e da TAEG;

²⁶ A Diretiva deixa ao critério dos Estados-Membros abranger ou não nestas determinações os intermediários de crédito não vinculados. Cfr. art. 13.º, n.º 1, *in fine*.

²⁷ Cfr. Considerando 38.

²⁸ A Diretiva visa limitar os riscos associados à contração deste tipo de créditos, que são significativos, dando conta ao consumidor do que significa, de facto, um empréstimo em moeda estrangeira, nomeadamente quanto à possibilidade de a taxa de câmbio subir, tornando o empréstimo mais oneroso para o consumidor do que aquilo que este estaria inicialmente à espera. Outras medidas apresentadas são a possibilidade de o consumidor poder converter a moeda do crédito durante a vigência do contrato, ou estabelecendo, ainda, outros mecanismos como limites máximos. Cfr. Considerando 30 e art. 23.º.

h) A indicação de eventuais custos adicionais, não incluídos no custo total do crédito para o consumidor, a pagar no âmbito do contrato de crédito;

i) O leque das diferentes opções disponíveis para o reembolso do crédito ao mutuante, incluindo o número, periodicidade e montante das prestações;

j) Se for caso disso, uma declaração clara e concisa de que o cumprimento dos termos e condições do contrato de crédito não garante o reembolso do montante total do crédito decorrente do contrato de crédito;

k) Uma descrição das condições diretamente relacionadas com o reembolso antecipado;

l) A indicação da eventual necessidade de uma avaliação do imóvel e, se for caso disso, a identificação da parte responsável por assegurar a sua realização, bem como de eventuais custos que daí possam advir para o consumidor;

m) A indicação dos serviços acessórios que o consumidor deve contratar para a obtenção do crédito, ou para a sua obtenção nos termos e condições comercializados, e, se for o caso, o esclarecimento de que os serviços acessórios podem ser adquiridos a um prestador distinto do mutuante; e

n) Uma advertência geral relativa às eventuais consequências do incumprimento dos compromissos associados ao contrato de crédito”.

Nos termos do n.º 2 do referido art. 13.º, a Diretiva deixa ainda ao critério dos Estados-Membros a inclusão ou não de outros tipos de advertências que entendam relevantes no respetivo Estado-Membro.

3.3. Informação pré-contratual

O art. 14.º da Diretiva determina as regras que os Estados-Membros deverão implementar na fase negociatória do contrato. Assim que o consumidor tenha informado o mutuante (ou o intermediário de crédito ou o representante nomeado, se for caso disso) sobre as suas necessidades, situação financeira e preferências, este será obrigado a prestar-lhe *informação personalizada relativa aos produtos que lhe oferece, adaptados à sua situação em concreto*. Esta informação permitir-lhe-á comparar os produtos de crédito existentes no mercado (e até aconselhar-se com terceiros, se necessário) para que possa tomar uma decisão esclarecida e informada quanto à celebração do contrato de crédito. Para tanto, esta informação deverá ser-lhe entregue em tempo útil, ou seja, antes de o consumidor ficar vinculado ao contrato²⁹. Para garantir a proteção do con-

²⁹ O n.º 8 do art. 14.º diz, até, que só se considera que o mutuante (ou, se for caso disso, o intermediário de crédito ou o representante nomeado) cumpriu os requisitos de prestação de informações ao con-

sumidor, esta informação terá de ser prestada em suporte de papel (ou noutro suporte duradouro) através da Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE³⁰)³¹. O Considerando 41 da Diretiva adverte que os termos utilizados na FINE não são necessariamente os termos jurídicos utilizados na Diretiva, embora tenham o mesmo significado, uma vez que após uma série de estudos sobre consumo se concluiu que era necessário adotar uma linguagem simples e clara para garantir a sua inteligibilidade por parte dos consumidores³².

O Considerando 44 refere que o facto de a informação a prestar ter de ser personalizada não implica que o mutuante (ou o intermediário de crédito ou o representante nomeado) tenha a obrigação de prestar consultoria. No entanto, o art. 16.º da Diretiva determina que os Estados-Membros devem assegurar que estas entidades prestam explicações adequadas, de forma personalizada, ao consumidor sobre os contratos de crédito que lhes proponham, bem como relativamente a quaisquer serviços acessórios, para que o consumidor possa avaliar sobre se o contrato em causa se adapta às suas necessidades e à sua capacidade financeira. Assim, os mutuantes terão, por exemplo, de prestar esclarecimentos ao consumidor relativamente ao conteúdo da FINE³³. Esta assistência adicional visa permitir ao consumidor perceber, de facto, quais as características essenciais dos produtos propostos e quais as implicações que estes terão na sua situação económica. A este respeito, o Considerando 48 refere que os mutuantes (e, se for o caso, os intermediários de crédito) devem ter em atenção a necessidade de assistência do consumidor, os seus conhecimentos e a sua experiência em matéria de crédito, bem como a natureza de cada um dos produtos, para determinar quais as explicações que devem ser prestadas. Um consumidor já habituado a operações de crédito à habitação não necessitará dos mesmos esclarecimentos que um consumidor que recorre a estes produtos pela primeira vez.

sumidor antes da celebração de um contrato à distância nos termos da Diretiva 2002/65/CE se tiver disponibilizado a FINE, pelo menos, antes da celebração do contrato.

³⁰ O modelo da FINE, que segue no anexo II da Diretiva, não pode ser alterado pelos Estados-Membros, visto existir aqui, como já vimos, uma harmonização máxima, a fim de garantir um verdadeiro mercado único. Assim, nos termos do art. 14.º, n.º 8, caso os Estados-Membros obriguem à prestação de informações adicionais, estas terão de constar de um documento separado, que pode ser anexado à FINE.

³¹ O n.º 4 do art. 14.º permite aos Estados-Membros determinar a disponibilização obrigatória da FINE antes da apresentação da proposta contratual ao consumidor; se assim for, aquando da entrega da proposta, já não será necessário a entrega de nova FINE, a menos que as características da proposta sejam diferentes das informações constantes da FINE entregue anteriormente.

³² O Considerando 42 acrescenta que os “Estados-Membros deverão poder, nas respetivas línguas nacionais, utilizar um vocabulário diferente na FINE, desde que não alterem o seu teor ou a ordem pela qual são prestadas as informações sempre que tal seja necessário para utilizar uma linguagem mais facilmente compreendida pelos consumidores”.

³³ Os intermediários de crédito e os representantes nomeados terão de explicar ainda as informações que estão obrigados a prestar nos termos do art. 15.º.

Esta determinação da Diretiva também não é novidade no nosso ordenamento jurídico, atendendo ao diploma que rege as cláusulas contratuais gerais no nosso país. O art. 5.º do Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro³⁴, obriga o proponente de cláusulas contratuais gerais a comunicá-las na íntegra ao aderente, de modo adequado, para que o seu conhecimento completo e efetivo se torne possível a quem use de comum diligência; para que não haja dúvidas, o art. 6.º do mesmo diploma acrescenta que o proponente deve informar o aderente “de acordo com as circunstâncias, [...] dos aspectos [...] compreendidos [nas referidas cláusulas] cuja aclaração se justifique”, devendo ainda prestar “todos os esclarecimentos razoáveis solicitados”. Ainda que possamos duvidar do facto de a proposta contratual apresentada pelo mutuante (ou pelo intermediário de crédito ou pelo representante nomeado) caber no conceito de cláusula contratual geral, visto tratar-se de algo personalizado, a verdade é que a Diretiva não descurou esta questão, como vemos. Cremos que a transposição deste art. 16.º deve ir ao encontro dos termos previstos no regime dos contratos de adesão, seguindo a lógica da proteção máxima que a Diretiva pretende proporcionar ao consumidor.

O n.º 6 do art. 14.º da Diretiva consagrou um outro instrumento muito importante relativamente à proteção do consumidor: um prazo de reflexão de, pelo menos, sete dias, para que este possa “comparar diferentes propostas, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão informada”. O Considerando 23 da Diretiva explica que este instrumento se justifica atendendo à importância da transação. Os Estados-Membros poderão configurar este prazo de várias formas: ou como sendo um prazo de reflexão anterior à celebração do contrato de crédito, ou como sendo um prazo para o exercício do direito de resolução após a celebração do contrato ou, até, uma combinação de ambos. Caso os Estados-Membros tenham optado por configurar o prazo como um prazo de reflexão anterior à celebração do contrato, a proposta contratual do mutuante vincula-o durante todo o período de reflexão, sendo certo que o consumidor pode aceitar a proposta em qualquer momento, prescindindo do resto do prazo; a Diretiva, no entanto, permite aos Estados-Membros dispor que os consumidores não possam prescindir por completo do prazo de reflexão, não lhes permitindo aceitar sem ter decorrido pelo menos algum tempo (mas não mais de 10 dias³⁵).

³⁴ Entretanto alterado pelo Decreto-Lei n.º 220/95, de 31 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 249/99, de 7 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 323/2001, de 17 de dezembro.

³⁵ O Considerando 23 determina que é conveniente que os Estados-Membros disponham da flexibilidade para decidir em que casos o período de reflexão é vinculativo para o consumidor (não podendo, no entanto, exceder os 10 dias) e em que casos o consumidor pode prescindir deste prazo, aceitando a proposta antes de o prazo findar. Além disso, acrescenta que, “por uma questão de segurança jurídica das transações imobiliárias, os Estados-Membros [devem ter] [...] a possibilidade de dispor que o período de reflexão ou o direito de resolução caduquem caso o consumidor pratique qualquer ato que, nos termos da lei

3.4. Informação relativa aos intermediários de crédito e aos representantes nomeados

Atendendo às especificidades próprias da atividade dos intermediários de crédito, a Diretiva consagrou, no art. 15.º, normas que regulamentam a prestação de deveres pré-contratuais de informação adicionais a seu cargo. O intuito da Diretiva é “garantir a maior transparência possível”, a fim de “evitar abusos decorrentes de eventuais conflitos de interesses”³⁶.

Assim, antes do exercício de qualquer atividade de intermediação de crédito, os respetivos intermediários ou o representante nomeado são obrigados a prestar ao consumidor, em papel ou noutra suporte duradouro, uma série de informações que dizem respeito, em primeiro lugar, à sua identificação e, em segundo, à sua atividade. Desta forma, têm de deixar claro ao consumidor se estão vinculados a um ou mais mutuantes, agindo ou não em regime de exclusividade, devendo, ainda, informá-lo da identidade dos mutuantes em questão³⁷.

Devem informar o consumidor, também, sobre o facto de prestarem serviços de consultoria e, sendo esse o caso, qual a remuneração pelos respetivos serviços ou, pelo menos, caso não seja possível indicar um valor exato, qual o método de cálculo da remuneração.

Outra informação que devem prestar diz respeito aos mecanismos existentes para apresentação de reclamações internas por parte dos consumidores contra os intermediários de crédito, bem como procedimentos de reclamação e recurso extrajudicial.

Muito relevante para que o consumidor possa ajuizar dos custos de todo o processo é a obrigação de o informar sobre a eventual existência e, sendo caso disso, do montante das comissões ou outros incentivos a pagar pelos mutuantes aos intermediários de crédito pelos seus serviços em relação com o contrato de crédito. Caso os intermediários em questão recebam comissões de mais do que um mutuante, são obrigados, caso o consumidor o requeira, a informá-lo das diferenças entre as diversas comissões dos diferentes mutuantes. Para garantir que o consumidor saiba que pode requerer esta informação, a Diretiva obriga os intermediários de crédito a informar o consumidor de que tem o direito de a solicitar. Estas informações são importantes, pois pode

nacional, resulte na criação ou transmissão de um direito de propriedade associado ao contrato de crédito ou à utilização de fundos obtidos através desse contrato ou, se for o caso, transfira os fundos para um terceiro”.

³⁶ Cfr. Considerando 47.

³⁷ O art. 15.º, n.º 1, alínea c), determina na sua parte final que “[o] intermediário de crédito pode divulgar que é independente se satisfizer as condições estabelecidas no artigo 22.º, n.º 4”.

sucedem que o intermediário seja remunerado não só pelo consumidor como por via de comissões pagas pelo mutuante ou por terceiro e, sendo caso disso, o intermediário deve explicar ao consumidor se a comissão será ou não objeto de compensação, no todo ou em parte, pela remuneração do consumidor. Assim, faz todo o sentido que o n.º 4 do art. 15.º determine que “[o]s Estados-Membros asseguram que a eventual remuneração a pagar pelo consumidor ao intermediário de crédito pelos seus serviços seja comunicada ao mutuante pelo intermediário de crédito, para efeitos do cálculo da TAEG”.

Finalmente os intermediários de crédito devem assegurar que os seus representantes nomeados informam o consumidor sobre o facto de agirem enquanto representantes, identificando a entidade que representam antes de iniciarem as respetivas negociações.

4. Conclusão

Como vimos, a Diretiva preocupou-se em estabelecer uma panóplia de deveres pré-contratuais de informação bastante extensa e, em grande medida, normalizada. O intuito de criar um verdadeiro mercado único relativamente ao crédito à habitação, em que todos os agentes sigam as mesmas regras, numa lógica de concorrência leal, terá sido determinante neste processo, mas não menos do que o intuito de proteger o consumidor e, com ele, a economia da União Europeia. Contudo, é importante reter que a mera exposição de informação poderá não ser suficiente para se alcançar estes objetivos. Os Estados-Membros terão de garantir que as instituições em causa se asseguram de que a informação é, de facto, entendida, pelo mutuário.

Finalmente resta saber em que medida e de que forma é que a violação destes deveres será imputada às partes em causa. O art. 38.º da Diretiva deixa aos Estados-Membros a tarefa de estabelecer o regime de sanções aplicável à violação das normas nacionais que transponham a presente diretiva, colocando apenas como condição que estas sanções sejam efetivas, proporcionadas e dissuasoras.

A este respeito não podemos deixar de referir que o nosso ordenamento jurídico já contempla um regime geral relativo à violação de deveres pré-contratuais de informação, talvez mais dissuasor do que as sanções administrativas referidas no art. 38.º, n.º 2, da Diretiva e, seguramente, mais interessante para o consumidor. O art. 227.º do nosso Código Civil permite responsabilizar os mutuantes, intermediários de crédito e representantes nomeados que, com culpa, no decurso das negociações para a celebra-

ção de um contrato de crédito hipotecário, violem deveres pré-contratuais de informação e, com isso, provoquem danos na esfera jurídica do consumidor. No entanto, até que ponto pode ir a sua responsabilização perante o consumidor é uma questão que já não cabe no âmbito deste trabalho.